

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ОРШАНСКОГО РАЙОНА

*М.Г. Заяц, 3 курс, К.А. Захарченя, 4 курс
Научный руководитель – В.В. Савченко, старший преподаватель
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Рынок недвижимости в сельских населённых пунктах Оршанского района находится в стадии развития. Анализ рынка показал, что не в каждом населенном пункте имеется информация о рыночных ценах на объекты недвижимости. Ввиду отсутствия достаточного количества рыночной информации в сельских населенных пунктах оцениваемого района для расчетов применялся метод кадастровой оценки. Модель оценки строилась по наиболее развитому сегменту – рынку жилой усадебной недвижимости. Впоследствии расчет кадастровой стоимости выбранным методом производился по каждому виду использования земель. Массовая оценка сельских населенных пунктов Оршанского района производилась по состоянию на 1 января 2010 г. ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Расчет кадастровой стоимости методом кадастровой оценки осуществлялся в следующей последовательности:

- расчет базовой стоимости земель эталонного сельского населенного пункта оцениваемого района по виду их использования;
- расчет кадастровых стоимостей земель оценочных зон;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

Оценочное зонирование в сельских населенных пунктах с неразвитым рынком недвижимости проводилось в упрощенном виде. При этом земли одного сельского населенного пункта составляют одну оценочную зону.

Расчет по рыночной информации произведен для вида использования земель «жилая усадебная зона». По остальным видам использования земель расчет их базовой стоимости произведен по коэффициентам, предусмотренным законодательством [1].

Последовательность расчета базовой стоимости земель сельских населенных пунктов Оршанского района следующая:

1) определение стоимости 1 м² типичного земельного участка в эталонном сельском населенном пункте района;

2) определение базовой стоимости 1 м² земель сельских населенных пунктов района;

3) рассмотрение предложений и замечаний районного исполнительного комитета.

Для определения стоимости 1 м² типичного земельного участка в эталонном сельском населенном пункте Оршанского района для вида использования земель «жилая усадебная зона» обработан массив рыночной информации о ценах в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах района.

По сделкам купли-продажи с учетом выявленной доли стоимости 1 м² земельного участка в стоимости 1 м² индивидуального жилого дома (0,93%) рассчитана стоимость 1 м² земельных участков в сельских населенных пунктах района за 2009 г.

В соответствии с принятыми допущениями рассчитана стоимость 1 м² земельного участка в сделках купли-продажи без учета влияния факторов оценки микроуровня (наличие централизованных инженерных коммуникаций, асфальтированного подъезда, расположение в санитарно-защитных зонах и труднодоступной местности).

Далее стоимость 1 м² земельного участка была скорректирована путем внесения последовательных корректировок на различие факторов оценки для сельских населенных пунктов с зарегистрированными сделками купли-продажи от аналогичных параметров эталонного населенного пункта. Корректировки производились в следующей последовательности:

1) корректировка на расстояние до границы районного центра;

2) корректировка на численность населения сельского населенного пункта;

3) корректировка на наличие 1750-метровой доступности до железнодорожной станции.

Полученные после корректировок значения стоимости в выборке характеризуют базовую стоимость земель эталонного населенного пункта оцениваемого района. В силу слабой развитости рынка недвижимости и, как следствие, непостоянства цен в сельских населенных пунктах Оршанского района, расчетные базовые стоимости земель эталонного населенного пункта имеют значительную вариацию. Расчет величины базовой стоимости земель эталонного сельского населенного пункта района произведен путем определения статистической средней величины.

В результате проведенной кадастровой оценки были определены кадастровые стоимости земель сельских населенных пунктов Оршанского района для пяти видов использования (таблица 1).

Таблица – Основные статистические показатели кадастровых стоимостей земель сельских населенных пунктов Оршанского района

Вид функционального использования земель оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 м ² земель в оценочной зоне			
	min		max	
	бел. руб.	USD	бел. руб.	USD
Общественно-деловая	429	0,15	4746	1,66
Жилая многоквартирная	372	0,13	4031	1,41
Производственная	343	0,12	3802	1,33
Жилая усадебная	286	0,10	3088	1,08
Рекреационная	114	0,04	1201	0,42

Как видно из приведенных данных, наибольшая кадастровая стоимость 1 м² земель сельских населенных пунктов Оршанского района получена для общественно-деловой зоны. Среднее значение указанного показателя составило 0,27 USD. В тоже время наименьшие результаты зафиксированы при функциональном использовании земель «рекреационная зона», где среднее значение кадастровой стоимости 1 м² земель составило лишь 0,07 USD.

Следует отметить, что результаты кадастровой оценки земель имеют в республике обширное применение. Основной целью кадастровой оценки земельных участков является формирование базы налогообложения. Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» результаты кадастровой оценки могут быть использованы для определения размера ежегодной арендной платы за земельный участок [2].

Также результаты кадастровой оценки могут быть использованы для определения начальных цен земельных участков на торгах (аукционах, конкурсах), осуществления контроля за сделками купли-продажи и выявления фактов уклонений от уплаты налогов, ипотечного кредитования, внесения земельных участков в качестве неденежных вкладов в уставные фонды юридических лиц, при возмещении убытков, вызванных изъятием земельных участков для государственных нужд, при решении земельных споров, связанных с наследованием земельных участков и т.д.

Список использованных источников

1. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь: ТКП 52.2.01-2011 (03150). – Введ. 01.03.2011. – Минск: БелНИЦзем, 2011. – 28 с.
2. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: Указ Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2015.